

## PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

13 novembre 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

### Réunion publique sur les OAP sectorielles : Pôle relais de Ferrières-en-Gâtinais

#### Ordre du jour :

Réunion publique sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles de la commune de Ferrières-en-Gâtinais.

#### Environ 60 personnes présentes

Mr Larcheron introduit et indique que la réunion est prévue sur les OAP de secteurs des zones A Urbaniser, de la commune de Ferrières-en-Gâtinais uniquement, d'autres réunions publiques sur le PLUi seront prévues en décembre.

Mme Costa précise que ces réunions du mois de décembre traiteront des zones du PLUi de façon globale et ce sur l'ensemble du territoire.

Mme Lefevre du bureau d'étude ECMO explique que les OAP conditionnent les aménagements des futures zones à urbaniser

Elles s'inscrivent en termes de compatibilité et non de conformité. Ce sont donc des objectifs à atteindre, sujets à interprétation lors de l'instruction.

Dès qu'il y a une zone AU, depuis la loi ALUR, la commune a l'obligation de rédiger et donc de prévoir l'aménagement futur de ces zones en fonction de plusieurs thématiques dont le stationnement, les espaces publics, etc. Elles sont composées de deux éléments :

- Un schéma
- Un texte qui va venir préciser le schéma

Ce soir il ne sera diffusé que les schémas, le texte sera disponible vers le mois de décembre en papier et en version numérique.

#### Terre de Birague

- Secteur à proximité de la future gendarmerie
- Aucune voirie en impasse n'est envisageable afin d'avoir un bouclage.
- La création d'un espace paysager est à prévoir pour créer un espace tampon entre les constructions futures et le milieu agricole.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée avec un bassin paysager non grillagé et non bâché. Sa localisation sera précisée lors de la réflexion du projet.

Cet aménagement ne sera pas obligatoirement réalisé par la commune, ainsi si la zone est réalisée par un aménageur privé il devra respecter les objectifs définis dans l'OAP.

#### **Question : avez-vous pris en compte l'obligation pour les agriculteurs de respecter les zones de pesticides ? comment les prendre en compte ?**

Aucune loi, ni réglementation n'est prévue à ce jour concernant les pesticides, donc en l'absence de base de juridique les élus n'ont absolument aucun fondement à inscrire une bande de recul. C'est le code rural qui gère l'ensemble des dispositions liées à l'agriculture. Le code de l'urbanisme n'applique que les réglementations de l'urbanisme, il ne peut donc pas être appliqué une législation qui n'existe pas et qui n'est pas fondée sur code de l'urbanisme. Pour rappel, le SCOT qui rassemblent 3 communautés de communes et une agglomération, donne des enveloppes de développement aux communes en fonction leur poids démographiques. Certaines zones sont prévues en cœurs de bourg mais ne répondent pas à l'enveloppe totale donc il est parfois nécessaire d'aller consommer les zones agricoles. Le PLUi sera observé par la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui va statuer sur l'impact de la consommation agricole du PLUi.

**Question : une personne interpelle sur le chemin prévu à l'OAP qui est sur un terrain constructible. Les propriétaires ont fait installer le tout à l'égout.**

Mr Larcheron indique que c'est un schéma de principe cela peut donc évoluer.

### **Champ Guillou**

**Réponses à 3 remarques :**

- Il faut faire un bouclage et éviter les impasses pour connecter les quartiers les uns aux autres soit piétonnes ou viaires.
- Concernant les espaces agricoles cultivées, si la réglementation vient à se préciser sur les pesticides ce sont des espaces qui n'auront plus vocation à être cultivés. Donc des espaces à prioriser en premier lieu avant même de s'étendre au-delà des zones actuellement urbanisées. Si Ferrières ne s'urbanise pas sur ces secteurs, cela indiquera que la commune n'a pas besoin de s'étendre car n'aura pas une croissance forte.
- Lors d'une multiplicité des propriétaires, l'aménagement peut se faire selon 4 possibilités  
Soit les propriétaires arrivent à s'entendre et créer une Association Foncière Urbaine  
Soit la commune achète le foncier  
Soit un aménageur qui achète les terrains.  
Soit les propriétaires font chacun de leur côté mais impossible.

### **Questions**

- La maison de Mr Larcheron ne fait pas partie de la zone AU. ECMO indique que le parc a été classé en EPAC pour être préservé, ce qui exclut toute forme de densification possible.
- Pourquoi la limite du zonage se rapproche des maisons ? L'urbanisation par division en double rideau n'est pas plébiscitée, car de nombreuses sorties sur une même voirie peuvent être problématique. L'objectif est de privilégier l'organisation de quartier avec une voirie interne et une gestion des eaux pluviales.
- Mme Lefèvre indique que les documents seront à disposition donc invite les personnes à émettre un avis par écrit si elles le souhaitent.
- Ce zonage va entraîner une dévalorisation des biens. Au regard du nombre de divisions constatées sur le territoire, le zonage s'inscrit dans la continuité de l'existant.

### **Questions**

- **Si la personne ne souhaite pas couper son terrain en deux ?**  
Avoir un terrain en zone constructible n'oblige pas la constructibilité. La zone était ainsi dans le PLU actuel.
- Une personne indique qu'on est en campagne et non pas en Île-de-France, beaucoup de personnes ne souhaitent plus habiter Ferrières.
- Mr Larcheron indique que l'urbanisme croît en fonction du taux de croissance. Ferrières connaît plutôt une croissance de 1% et les projections du Pays sont de 0.6%. Les terrains à bâtir ne restent pas longtemps en vente.

### **Clos des Ramons**

- Zone à proximité du cimetière

**Question : quel sera le réaménagement exact prévu au carrefour ?**

- Mme Lefèvre indique que l'OAP est un outil de planification et non opérationnel, ce sera lors de l'aménagement de la zone que la réflexion se fera de façon plus précise.

### **Vignes du Petit Crachis**

- Zone déjà en zone AU sur le PLU actuel, les OAP ont été retravaillées.

### **Biquin d'or**

**Question : le bassin de gestion des eaux pluviales ne doit pas être profond au vu de sa grandeur ?**

Mme Lefèvre indique que ce ne sont pas des bassins profonds ce sont uniquement des modelés de terrain peu profonds. De plus, pour le moment rien n'est précisé sur sa localisation et son dimensionnement. L'idée est d'imposer à l'aménageur la gestion du pluvial et son insertion dans le paysage. L'emplacement et le dimensionnement sera prévu uniquement lors du dépôt du dossier de la demande d'autorisation.

Mr Larcheron indique qu'une partie est prévue pour la construction d'habitations Vallogis. Même si ce sont majoritairement des bassins secs ils sont loin d'être inutiles lors d'épisodes pluvieux importants comme en 2016.

**Question : une personne indique que lors du travail sur l'AVAP, cette colline devait être préservée du fait de la vue sur les églises notamment. Est-ce que l'avis a changé ?**

Mr Larcheron rappelle que l'AVAP n'interdit pas la construction sur ce secteur mais il aura des règles imposées par l'AVAP. Mme Lefevre indique que ces terrains sont constructibles par contre sous conditions : les conditions réglementaires de l'AVAP.

**Question : que correspond la flèche verte en dehors de l'OAP ?**

Mme Lefèvre explique que c'est un chemin à conserver qui est aujourd'hui privé mais accessible tant que le propriétaire ne ferme pas.

**Question : est-ce que le chemin va être racheté par la commune ?**

La commune en discutera mais le but de l'OAP est d'indiquer que le chemin ne doit pas être remis en cause.

### **Chemin de Sens**

- Zone déjà en zone AU sur le PLU actuel, les OAP ont été retravaillées.
- Les enjeux sont importants car en plein cœur de Ferrières

Mr Larcheron indique qu'il y a un projet de terrain de sport d'athlétisme. La zone sera sûrement remaniée.

**Question : Il n'y a rien de prévu au niveau du sentier vers l'école ?**

Le chemin existe déjà uniquement en circulation douce mais il pourra être mentionné sur le schéma de façon plus claire.

**Question : ces zones ne sont-elles pas envisageables uniquement pour des grands aménageurs ? et donc ne favorise-t-on pas les promoteurs comme Nexity ?**

Mme Lefèvre indique que c'est aux propriétaires de s'unir et se mettre d'accord sur ce genre de projet pour éviter que ce soit un promoteur. La mairie peut être facilitateur de ces projets par les administrés.

**Question : ne faudrait-il pas déjà penser à désenclaver la commune des camions avant même de réfléchir à la création de l'EcoParc ?**

Mme Lefèvre indique que cela a été inscrit au sein du projet d'Aménagement et de Développement Durable. Mr Larcheron indique que des études sont en cours et une convention a été signée avec le département pour aider la commune à la définition de cette déviation. Concernant l'EcoParc il est privilégié une jonction directe le long de l'A19 jusqu'au rond-point.

### **Conclusion**

Calendrier :

- Réunion publique le 2 décembre à 19h sur le règlement et le zonage
- Arrêt du PLUi en Conseil Communautaire en mars
- 3 mois de procédure administrative : les personnes publiques associées devront donner leurs avis sur le document.
- Enquête publique : septembre 2020
- Approbation : novembre 2020

Les documents seront disponibles en mairie ou sur le site de la CC4V à partir du mois de décembre. Si les administrés souhaitent faire des remarques, il est possible via les registres en communes et au siège de la CC4V ou par mail ([urbanisme.plui@cc4v.fr](mailto:urbanisme.plui@cc4v.fr)).